



Lidingö  
stad

2024-08-14  
LS 2023/120

Miljö- och  
stadsbyggnadskontoret

# Lidingös kulturmiljöprogram 2024

Del 1 - En handbok för fastighetsägare och  
beslutsfattare med regelverk, rutiner och  
förhållningssätt vid kulturmiljöfrågor

ANTAGANDEHANDLING



## Medverkande

### Projektgrupp miljö- och stadsbyggnadskontoret

Sofia Bruto, bebyggelseantikvarie, Stockholms byggnadsantikvarier AB

Anna Sterner, bebyggelseantikvarie, AIX arkitekter

Ida Aronsson, projektledare, miljö- och stadsbyggnadskontoret

Guðrun Bohlin, bebyggelseantikvarie, miljö- och stadsbyggnadskontoret

Charlotta Parkvall, plan- och exploateringskoordinator, miljö- och stadsbyggnadskontoret

Sara Helmersson, miljö- och stadsbyggnadschef, miljö- och stadsbyggnadskontoret

Per Dunberg, plan- och bygglovschef, miljö- och stadsbyggnadskontoret

Jonas Uebel, tf. plan- och bygglovschef, miljö- och stadsbyggnadskontoret

### Styrgrupp, miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Birgitta Sköld (LP), ordförande miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Nils-Henrik Tideberg (M), vice ordförande miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Björn Rosén (LP), ledamot miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Christer Serenhov (M), ledamot miljö- och stadsbyggnadsnämnden

### Referensgrupp

En referensgrupp\* har medverkat i arbetet med representanter från:

Lidingö hembygdsförening

Lidingö villor – Villaägareföreningar i samverkan

Fastighetsbolaget John Mattson

\*På möten med referensgruppen deltog projektgruppen samt Birgitta Sköld (LP) och Nils-Henrik Tideberg (M) från styrgruppen.

Illustration framsida: Maria Nästesjö, planarkitekt, miljö- och stadsbyggnadskontoret

Antagen av kommunfullmäktige den XX 20XX.

## Innehållsförteckning

Medverkande .....	2
Bakgrund.....	4
Inledning.....	5
Lagstiftning, nationella mål och ansvar .....	6
Lokala kunskapsunderlag och ställningstaganden .....	14
Till dig som fastighetsägare .....	19
Kulturmiljöfrågor vid fysisk planering.....	25
Kulturmiljöfrågor vid bygglov, rivning och byggprocess .....	29

## Bakgrund

I frågor om bygglov och vid planläggning ska en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen göras. Kulturhistoriskt värde och bevarandet av dessa är ett sådant allmänt intresse som definieras i plan- och bygglagen. Att värna det allmänna intresset är viktigt för alla. Det är stadens ansvar att intresset tas om hand.

Lidingös första kulturmiljöprogram antogs 1990. Programmet togs fram av byggnadsantikvarier vid Stockholms läns museum och redovisar skyddsvärda kulturmiljöer och vissa enskilda byggnader som bedömdes ha kulturhistoriska värden.

För att få en aktuell överblick över stadens kulturmiljöer och identifiera vad som är särskilt viktigt att värna och ta hänsyn till har ett nytt, reviderat och utvecklat kulturmiljöprogram tagits fram, Lidingös kulturmiljöprogram 2024. De kulturmiljöer som pekades ut i KMP 1990 har setts över i syfte att bedöma vilka områden som fortsatt har särskilda värden, samt om nya områden behöver tillkomma. Arbetet har resulterat i nya beskrivningar och värderingar av särskilt värdefulla kulturmiljöer vilka ersätter kulturmiljöprogrammet från 1990.

Kulturmiljöprogrammet ska vara ett styrdokument som skapar goda förutsättningar i det dagliga arbetet och bidrar till välgrundade, rättssäkra och välmotiverade beslut. Riktlinjerna ska skapa så god förutsägbarhet som möjligt för fastighetsägare och förvaltare.

### Lidingös kulturmiljöprogram består av två delar:

- **Lidingös kulturmiljöprogram 2024, del 1 – En handbok för fastighetsägare och beslutsfattare med regelverk, rutiner och förhållningssätt vid kulturmiljöfrågor.**

Del 1 är en sammanställning av regelverk, mål, centrala begrepp och annan information som är relevant för fastighetsägare vid förvaltning och utveckling. I del 1 tydliggörs miljö- och stadsbyggnadsnämndens rutiner vid de olika stadsbyggnadsprocesserna i de fall staden involveras, bland annat vid detaljplanering, bygglovshandläggning och byggprocess. Del 1 innehåller även generella råd till fastighetsägare om underhåll, ombyggnad och förvaltning av särskilt värdefulla byggnader.

- **Lidingös kulturmiljöprogram 2024, del 2 – Lidingös bebyggelsehistoria och särskilt värdefulla områden.**

I del 2 presenteras i korthet Lidingös utveckling från forntid till nutid och stadens olika stadsdelar beskrivs. För varje stadsdel redovisas vilka områden inom stadsdelen som har bedömts vara särskilt kulturhistoriskt värdefulla kulturmiljöer. För varje område presenteras en kort sammanfattande värdering. En fördjupad text med beskrivning av respektive områdes

karaktärsdrag och råd och rekommendationer går att ladda ner från stadens webbkarta.

## Inledning

### Innehåll, målgrupp och källor

Lidingös kulturmiljöprogram, del 1 är en sammanställning av regelverk, mål, centrala begrepp och annan information som är relevant för fastighetsägare vid förvaltning och utveckling av kulturhistoriskt värdefulla fastigheter. Den riktar sig särskilt till den som planerar att bygga till, bygga om eller bygga nytt där det finns kulturhistoriska värden att förvalta eller att förhålla sig till.

Handbokens avslutande kapitel tydliggör miljö- och stadsbyggnadsnämndens rutiner vid de olika stadsbyggnadsprocesserna i de fall staden involveras, bland annat vid detaljplanering, bygglovshandläggning och byggprocess. Rutinbeskrivningarna är framtagna i samarbete med handläggare på miljö- och stadsbyggnadskontoret.

Där inget annat anges är informationen tagen från respektive lagtext samt från Boverkets<sup>1</sup> och Riksantikvarieämbetets webbplatser<sup>2</sup>.

### Handbokens syfte

Handbokens syfte är att tydliggöra vad som gäller för fastigheter inom särskilt kulturhistoriskt värdefulla områden. Handboken ska stötta fastighetsägare i att förvalta sin egendom och ge råd inför ombyggnad och nybyggnadsprojekt. Syftet är även att tydliggöra stadens roll och öka förståelsen för det regelverk och de processer som styr arbetet med planering och lovgivning.

Rutinbeskrivningarna riktar sig i första hand till handläggare på miljö- och stadsbyggnadskontoret och beslutsfattare i miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Beskrivningarna ska säkerställa tydliga rutiner för de olika processerna för att skapa goda förutsättningar för välgrundade beslut.

Dokumentet ska ses som en del i ett större strategiarbete med stadens kulturmiljöer.

---

<sup>1</sup> [Kulturvärden - PBL kunskapsbanken - Boverket \(boverket.se\)](http://kulturvarden-pbl.kunskapsbanken-boverket.se)

<sup>2</sup> [Lagar, bidrag och stöd | Riksantikvarieämbetet \(raa.se\)](http://lagar.bidrag.och.stod.riksantikvarieambetet.raa.se)

## Lagstiftning, nationella mål och ansvar

### Kulturpolitiska mål

Från 2014 gäller fyra nationella kulturmiljömål. Regering och riksdag har uttalat att målen, förutom för Riksantikvarieämbetets verksamhet, även ska vara vägledande för det regionala och kommunala arbetet. Målen är inte reglerade i någon lagstiftning, men förväntas genomsyra kulturmiljöarbetet på regional och kommunal nivå. Målet är att främja ett levande kulturarv som bevaras, används och utvecklas.

Det statliga kulturmiljöarbetet ska enligt målen främja:

- ett hållbart samhälle med en mångfald av kulturmiljöer som bevaras, används och utvecklas
- människors delaktighet i kulturmiljöarbetet och möjlighet att förstå och ta ansvar för kulturmiljön
- ett inkluderande samhälle med kulturmiljön som gemensam källa till kunskap, bildning och upplevelser
- en helhetssyn på förvaltningen av landskapet som innebär att kulturmiljön tas till vara i samhällsutvecklingen. Målen ska styra de statliga insatserna på kulturmiljöområdet, men de ska även kunna vägleda politiken i kommuner och landsting.<sup>3</sup>

### De nationella miljömålen

Sveriges 16 miljömål beskriver det tillstånd i den svenska miljön som miljöarbetet ska leda till. Dessa fastställdes av riksdagen 1999. Miljömålen är inte reglerade i någon lagstiftning men de kan ses som en konkretisering av de generella hänsynsregler som finns i miljöbalken och plan- och bygglagen. Miljömålen är politiskt antagna nationella mål som ska vara vägledande på alla nivåer i samhället.

Kulturmiljöaspekter ingår i tio av de sexton miljömålen men främst i målet ”God bebyggd miljö”. I målet anges att det kulturella, historiska och arkitektoniska arvet i form av värdefulla byggnader och bebyggelsemiljöer samt platser och landskap bevaras, används och utvecklas.<sup>4</sup>

### Kulturmiljölagen

Kulturmiljölagen (KML) anger i sin portalparagraf att ”Det är en nationell angelägenhet att skydda och vårda vår kulturmiljö. Ansvaret för detta delas av alla.” Lagens övergripande syfte är att säkra nuvarande och kommande generationers tillgång till en mångfald av kulturmiljöer. I kulturmiljölagen finns bestämmelser om bland annat byggnadsminnen, kyrkliga kulturminnen, fornminnen och Ortsnamn.

---

<sup>3</sup> [Mål för kultur \(Regeringen.se\)](http://Mål_för_kultur_(Regeringen.se))

<sup>4</sup> [Preciseringar av God bebyggd miljö - Sveriges miljömål \(sverigesmiljomal.se\)](http://Preciseringar_av_God_bebyggd_miljö_-_Sveriges_miljömål_(sverigesmiljomal.se))

Den som planerar eller utför ett arbete ska se till att skador på kulturmiljön undviks eller begränsas.

### Länsstyrelsen är ansvarig myndighet

Länsstyrelsen är ansvarig myndighet och fattar beslut i de ärenden som omfattas av kulturmiljölagen. Länsstyrelsen har tillsyn i länet och Riksantikvarieämbetet har ett övergripande ansvar för frågor om kulturarvet och kulturmiljön i landet.

### Fornlämningar

I kulturmiljölagens andra kapitel finns bestämmelser om vad som gäller för fornlämningar och fornfynd. Lagen anger vad en fornlämning är, vilken utbredning en sådan har och hur tillståndsprövningen går till. Fornlämningar är till exempel varaktigt övergivna gravplatser, ristningar, boplatser, arbetsplatser, kultplatser, kulturlager, ruiner och äldre skeppsvrak som tillkommit före 1850. Alla fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen.

Länsstyrelsen ska kontaktas om en åtgärd planeras i närhet av en fornlämning. För att avgöra om det planerade arbetet är tillåtet eller inte kan länsstyrelsen behöva göra en arkeologisk utredning.

Det finns i skrivande stund 125 registrerade fornlämningar på Lidingö. Många av dessa finns på mark som staden förvaltar. Detta innebär ett kontinuerligt ansvar och arbete för att skydda, underhålla och bevara de fornlämningar som finns, men också ett arbete med att tillgängliggöra dem för allmänheten. Kända fornlämningar finns registrerade på Riksantikvarieämbetets hemsida Fornsök.<sup>5</sup>

### Byggnadsminnen

En byggnad får förklaras som byggnadsminne av länsstyrelsen om den har ett synnerligen högt kulturhistoriskt värde eller om den ingår i ett bebyggelseområde med sådana värden. Detta regleras i kulturmiljölagens tredje kapitel.

Det är endast byggnader med *synnerligen höga* kulturhistoriska värden som skyddas genom en byggnadsminnesförklaring. Den mycket höga kvalifikationsgränsen medför att enbart ett litet urval av landets bebyggelse omfattas av detta skydd. På Lidingö finns nio byggnadsverk som är utsedda till byggnadsminnen.

Vem som helst kan väcka frågan om att en byggnad ska bli byggnadsminne. Medan länsstyrelsen utreder får inga ändringar göras. Vid en byggnadsminnesförklaring fastställs skyddsbestämmelser som bland annat säger hur byggnaden ska vårdas och hur ändringar får göras. Ändring av ett byggnadsminne kräver tillstånd från Länsstyrelsen. Bygglovs- anmälnings- och marklovspliktiga åtgärder ska även godkännas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

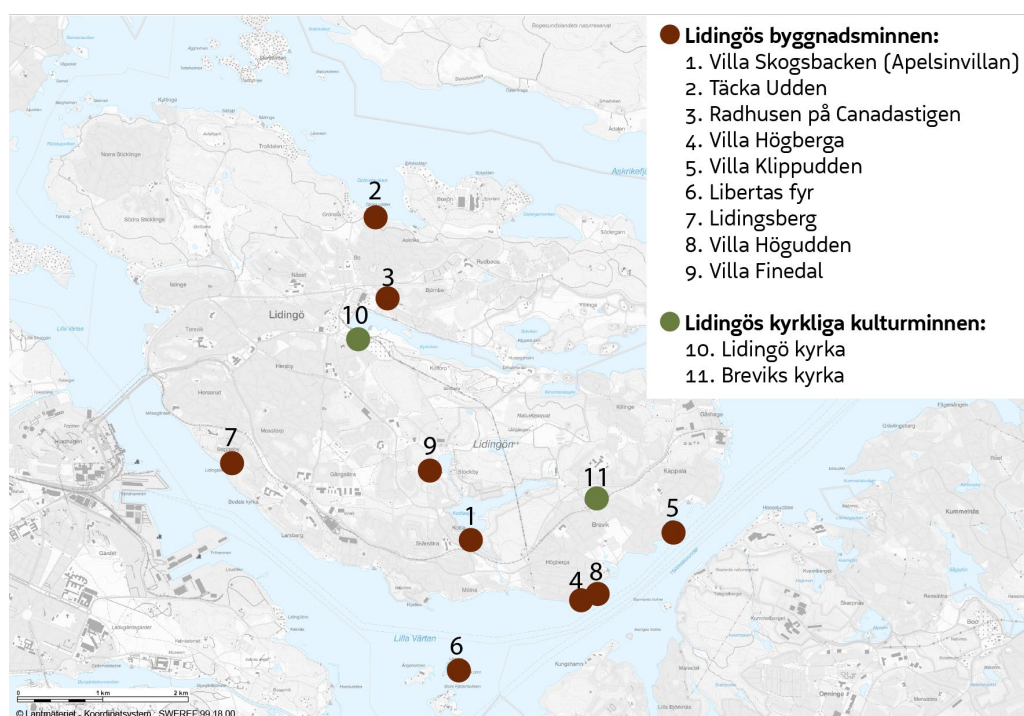
---

<sup>5</sup> [Fornsök \(raa.se\)](http://raa.se)

När en byggnad är byggnadsminne går det att söka byggnadsvårdsbidrag för underhållsåtgärder hos länsstyrelsen.

### Kyrkliga kulturminnen

Kyrkobyggnader, kyrkotomter och begravningsplatser som är uppförda av Svenska kyrkan före 1940 har ett automatiskt skydd enligt kulturmiljölagen. De ska vårdas och underhållas så att deras kulturhistoriska värde inte minskas eller deras karaktär förvanskas. Det finns också ett antal yngre kyrkor som är skyddade enligt särskilda beslut av Riksantikvarieämbetet. Ändring av ett kyrkligt kulturminne är tillståndspliktigt och tillståndsgivningen hanteras av Länsstyrelsen. Bygglövs- anmälnings- och marklovspliktiga åtgärder ska även godkännas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.



Karta över Lidingös byggnadsminnen och kyrkliga kulturminnen.

### Miljöbalken

Miljöbalken (MB) syftar till att värdefulla natur- och kulturmiljöer skyddas och vårdas. Lagen innehåller bland annat bestämmelser om riksintressen, där kulturmiljövården är en kategori bland flera.

Lagen gör det möjligt att inrätta natur- och kulturresevat för att skydda värdefulla områden samt pekar ut biotoper i kulturlandskapet som har generella skydd, tex alléer, odlingsrösen, stenmurar och åkerholmar. Det har funnits många stora gårdar på Lidingö och därför finns flera alléer bevarade, tex Västra allén i Brevik och lindalléer vid Hustegaholm och Lidingö kyrka. Alléer finns även i området runt Ekholmsnäs gård och en lönnallé vid Tyktorpsvägen.



Även enskilda objekt och mindre områden med höga naturvärden kan skyddas som naturminne i enlighet med miljöbalken, ofta gäller det jätteträd och andra gamla träd som även är värdefulla från kulturmiljösynpunkt. I kvarteret Ekbacken vid Kyrkviken finns två naturminnesskyddade ekar.

### Riksintresse för kulturmiljövården

Ett område av riksintresse är en sammanhängande kulturmiljö som speglar viktiga historiska skeden som går att utläsa i fysiska uttryck. Det ska vara av nationellt intresse och spegla samhällets historia. Det är Riksantikvarieämbetet som avgör vad som är ett riksintresse och länsstyrelsen som bevakar att riksintressena tillgodoses i kommunens fysiska planering. Till varje riksintresseområde har Länsstyrelsen tagit fram en beskrivning för vad det är i området som utgör uttrycket för riksintresset, och en motivering till varför det bedöms vara ett riksintresse.<sup>6</sup>

Riksintresset ska enligt miljöbalken 3 kap 6 § så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dess värden. Beroende på hur värdet uttrycks i området kan det vara mer eller mindre känsligt för förändringar. Gränsdragningen för riksintresseområdet ska inte ses som en skarp gräns. En åtgärd utanför området kan också påverka riksintresset.

### Riksintresse för kulturmiljövården på Lidingö

*Grönstakolonin* är Sveriges första sportstugeområde, anlagd av Föreningen Stockholms Koloniträdgårdar 1910, som med sina små tidstypiska stugor för fritidsboende i naturmiljö, på avstånd från storstaden, utgjort en förebild för senare sommarstugeområden av mer folklig karaktär.<sup>7</sup>

*Farleden mellan Lidingö och Nacka (Norra Boo - Vaxholm - Oxdjupet - Lindalssundet)* Farledsmiljön utmed inloppet till Stockholm via Vaxholm speglar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning och rekreativt liv. Den speglar levnadsbetingelserna för innerskärgårdens befolkning alltsedan medeltiden. I synnerhet är Elfviks Gård en del av riksintresset på Lidingö då gården är ett välbevarat exempel på sommarlantgårdarna från 1700-talet och 1800-talets första hälft för Stockholms välbeställda borgerskap.<sup>8</sup>

*Bygge och Bo* är ett utställningsområde som planerades och uppfördes till Stockholms byggnadsingenjörers utställning "Bygge och Bo" 1925, och som i planstruktur och bebyggelsens formspråk utgör ett konsekvent genomfört exempel på 1920-talsklassicism. I sin gestaltungsmissiga reaktion mot det tidiga 1900-talets villaförstäder återspeglas bomässans experimentella och framåtsyftande roll.<sup>9</sup>

<sup>6</sup> <https://www.raa.se/samhallsutveckling/riksintresse-for-kulturmiljovarden/riksintressebeskrivningar/>

<sup>7</sup> [Grönstakolonin \(AB 50\) \(lansstyrelsen.se\)](#)

<sup>8</sup> [Stockholms farled och inlopp \(AB 51, 58\) \(lansstyrelsen.se\)](#)

<sup>9</sup> [Bygge och Bo \(AB 49\) \(lansstyrelsen.se\)](#)

## Naturreservat

Lidingö har tre naturreservat som alla i relativt stor utsträckning, utöver naturvärden, även utgörs av kulturlandskap med betydande värden.<sup>10</sup>

Naturreservaten skyddas av reservatsförordningen. Reglerna finns för att skydda olika naturmiljöer och för att långsiktigt bevara områden för friluftsliv. Vad som gäller varierar mellan olika reservat, beroende på områdets karaktär och vilka natur- och friluftsvärden man vill skydda. Följande naturreservat finns på Lidingö:

### Långängen-Elfvik

Naturreservatet är beläget på östra delen av Lidingö och sträcker sig från Mölna på södra halvan av ön till Södergarn och Elfviks udde på den norra halvan av ön. Reservatet omfattar ett varierat landskap med skogar, sjöar, kuststräckor, gräsmarker och odlingsmarker med stor betydelse för både upplevelsevärden och för den biologiska mångfalden.

Hela Kottlasjön, Stockbysjön och det öppna jordbrukslandskapet och Elfviks gård på Elfvikslandet på nordöstra ön ingår i Långängen-Elfviks naturreservat. Syftet med reservatet är att säkerställa tillgången till området för friluftsliv samt att vårda, bevara och vid behov återställa och utveckla värdefulla natur-, kultur- och vattenmiljöer. I reservatet finns höga naturvärden som till exempel utgörs av partier med gamla ädellövträd, betesmarker, slåtterängar, våtmarker och äldre barrskog. Bland de högsta värdena i reservatet har områdets gamla, grova ekar. I området finns även fornlämningar och kulturhistoriska miljöer, bland annat välbevarade gårdar och bebyggelse från främst 1800-talet.

### Kappsta

Naturreservatet är beläget på södra delen av Lidingö vid Lilla Värtan. I naturreservatet finns ett rikt och värdefullt växt- och djurliv. Vegetationen består av hällmarkstallskog, blåbärsgranskog, ädellovslundar, klipp- och vasstränder och kulturhävdat mark i form av mer eller mindre igenväxta sekelskiftesträdgårdar. Unikt för Kappsta är den dynamik som uppstått mellan den införda vegetationen från förra sekelskiftet och den vilda floran som finns i området. Kappsta har även en historisk anknytning till Raoul Wallenberg och hans familj då familjens numera nedbrunna sommarvilla låg inom reservatet.

### Sticklinge

Sticklinge naturreservat är Lidingös nyaste naturreservat och beslutades om 2023. Naturreservatet omfattar ett varierat landskap med skogar, kuststräckor och gräsmarker. Ingen annanstans på Lidingö finns ett så stort sammanhängande område med höga naturvärden som i Sticklinge. Områdets höga värden har stor betydelse för den biologiska mångfalden. Inte minst de gamla ekmiljöerna med jätteträd, liksom barr- och blandskogar med gott om gamla tallar utgör viktiga

---

<sup>10</sup> [Naturreservat och skyddad natur - Lidingö stad \(lidingo.se\)](#)

naturtyper och substrat för flora och fauna. Här finns också kulturpräglade marker och Lidingös äldsta gravfält.

### Nationalstadspark

En nationalstadspark ska vara ett unikt historiskt landskap i en stadsmässig miljö. Den ska ha betydelse för det nationella kulturarvet, för en tätorts ekologi och för människors rekreation. Det är samspelet mellan ekologiska, kulturhistoriska samt sociala och rekreativa värden som utgör grunden. En nationalstadspark ska också vara ett tätortsnära område som i huvudsak är oexploaterat.

Kungliga nationalstadsparken – området Ulriksdal–Haga Brunnsviken–Djurgården – är landets första och hittills enda nationalstadspark och utgör ett riksintresse. Nationalstadsparkens natur bildar en mosaik av öppna ängs- och hagmarker, granskogar, våtmarker, sjöar, kust och hav. Parken innehåller även norra Europas största bestånd av grova ekar. I Lidingö stad ingår Fjäderholmarna i Kungliga nationalstadsparken.<sup>11</sup>

### Plan- och bygglagen

Plan- och bygglagen (PBL) reglerar bland annat stadens arbete med att planera för mark- och vattenanvändning samt hur det får byggas. Lagen innehåller vilken allmän hänsyn som ska tas till befintliga byggnader vid nybyggnation samt ändringar i befintlig bebyggelse.

Lagen reglerar hur kommuner ska arbeta med den bebyggda miljön och hur översiktsplan och detaljplaner ska tas fram. Det är med stöd av plan- och bygglagen som staden i detaljplaner kan reglera vad man får och inte får förändra i värdefulla miljöer och hur det i så fall ska gå till.

Lagen reglerar även hur staden ska arbeta med handläggning av bygglovs- och anmälningsärenden, och innehåller bestämmelser om hänsyn och skydd av kulturhistoriskt värdefulla miljöer och byggnader.

### En avvägning mellan allmänna och enskilda intressen

Ett av syftena med plan- och bygglagen (PBL) är att skapa förutsättningar för kommunerna att balansera mellan samhällets behov, så kallade allmänna intressen, och enskilda intressen när det gäller markanvändning och byggande.

Exempel på allmänna intressen är sådana som inkluderar samhällsnyttiga aspekter, bland annat skydd av kulturmiljöer men även miljöskydd, trafiksäkerhet och god hushållning med naturresurser. Plan- och bygglagen ger staden möjlighet att reglera och styra markanvändningen för att främja det allmännas bästa.

---

<sup>11</sup> [Kungliga nationalstadsparken | Länsstyrelsen Stockholm \(lansstyrelsen.se\)](https://www.lansstyrelsen.se/stockholm/kungliga-nationalstadsparken)

Enskilda intressen innefattar rättigheter och intressen som ägare och användare av en fastighet eller byggnad har, såsom rätten att bygga på sin mark och använda den på ett sätt som skapar nytta. Plan- och bygglagen ska inte begränsa enskilda intressen i sig, men kan sätta ramar för att säkerställa att de inte strider mot de allmänna intressena. Det kan innebära att byggnadsprojekt behöver anpassas om de till exempel skadar kulturmiljön.

Vid myndighetsutövning och beslut görs alltså en avvägning mellan dessa intressen. Lagen uppmanar beslutsfattaren att samla in information, göra en saklig prövning av frågan och motivera sitt beslut<sup>12</sup>. Om flera allmänna intressen står mot varandra, är det byggnadsnämnderna som gör bedömningen vilket allmänt intresse som i det enskilda fallet ska väga tyngst.

**Sammanställning av tillämpliga paragrafer i plan- och bygglagen (PBL)**  
Här följer en sammanställning av de paragrafer i plan- och bygglagen som är kopplade till bestämmelser om skydd för kulturmiljö. Hur miljö- och stadsbyggnadskontoret, Lidingö stad arbetar för att tillgodose dessa lagkrav framgår utförligt i nästföljande kapitel.

- |                      |   |
|----------------------|---|
| 2 kap 6 §            | Bebyggelse och byggnader ska utformas och placeras med hänsyn till stads- och landskapsbilden och till kulturvärdena på platsen. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.   |
| 3 kap 4-5 §§         | Kulturvärden i översiktsplan (ÖP). Av översiktsplan ska det framgå hur områden av riksintressen och nationella mål ska tillgodoses i den kommunala planeringen.   |
| 4 kap 2, 8 och 16 §§ | Kulturvärden i detaljplan. Kommunen ska pröva om byggnader eller miljöer ska bevaras och om reglering behöver ske.<br><br>Kommunen får bestämma hur allmänna platser med kulturhistoriska värden ska skyddas.<br><br>Kommunen får bland annat bestämma utformning av bebyggelse samt precisera krav som behövs för att följa kraven om varsamhet liksom bestämma om en byggnad omfattas av förbudet mot förvanskning. |
| 4 kap 42 §           | Kulturvärden i områdesbestämmelser.   |
| 8 kap 1 §            | En byggnad ska ha god färg-, form och materialverkan.   |

---

<sup>12</sup> [Motivering av lovbeslut - PBL kunskapsbanken \(Boverket.se\)](#)

- 8 kap 7 § Avsteg från de tekniska egenskapskraven får i vissa fall godkännas med hänsyn till kravet på varsamhet och förvanskningförbud.
- 8 kap 9 § Tomter ska bebyggas med hänsyn till stads- och landskapsbilden och med hänsyn till kulturvärden på platsen.
- 8 kap 13 § Byggnader och områden som är särskilt värdefulla från kulturhistoriskt, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.
- 8 kap 14 § Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.
- 8 kap 17 § Ändring av byggnad ska göras varsamt och med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag.
- 9 kap 4d § I särskilt värdefulla områden är vissa bygglovsbefriade åtgärder för en- och tvåbostadshus bygglovspliktiga.
- 9 kap 34 § Rivningslov ska ges om inte byggnaden bör bevaras på grund av dess kulturhistoriska värde.
- 10 kap 7 § I kontrollplanen ska det säkerställas att kravet på varsamhet och förbud mot förvanskning uppfylls.
- 14 kap 7 och 10 §§ Paragraf 7 reglerar rätt till ersättning vid rivningsförbud eller vägrat rivningslov. Paragraf 10 reglerar ersättning vid skyddsbestämmelser.

## Lokala kunskapsunderlag och ställningstaganden

### Förkunskap – en utgångspunkt för förvaltning och planering

Kunskap om historia, enskilda byggnader och bebyggelsemiljöer kan fås genom exempelvis inventeringar, antikvariska förundersökningar, utlåtande från expertis eller andra underlag. Många gånger kallas samlade bebyggelseinventeringar med värdebeskrivningar för 'kulturmiljöprogram'. Kunskapsunderlag som dessa utgör en bas vid förvaltning och i kulturmiljöarbetet, och ger en konkret bild som tydliggör vilka kulturhistoriska värden som finns och hur de tar sig uttryck. Genom att på förhand ha vetskap om vilka byggnader och miljöer som kan anses vara *särskilt värdefulla* ökar möjligheten att ta hand om dem i plan- och byggprocessen liksom att öka medvetenheten hos fastighetsägaren. Det ger vidare möjlighet för staden att vara förutsägbar vid rådgivning och i samband med myndighetsutövning.

Oberoende av vilka kunskapsunderlag som används är det först vid myndighetsutövning som en byggnads kulturhistoriska värde fastställs i juridisk mening. Byggnaden eller bebyggelsen behöver inte på förhand vara utpekad som värdefull för att kunna bedömas som bevarandevärd.

En utredning om värdet ska göras i varje enskilt fall. Lokala överväganden har stor betydelse i avgörandet om en byggnad eller bebyggelse är bevarandevärd.

Är en byggnad inte inventerad eller värderad sedan tidigare så ska en bedömning ändå göras i bygglovsskedet om huruvida förvanskningförbudet bör gälla eller inte. Däremot har det genom rättspraxis tydliggjorts att ett kulturmiljöprogram eller motsvarande är ett viktigt underlag vid bedömning av kulturhistoriskt värde, därför att det på förhand tydliggör förutsättningarna.

### Kulturmiljöprogram 1990 (KMP 1990)

För Lidingö finns ett kulturmiljöprogram från 1990 som antogs av kommunfullmäktige. Programmet togs fram av byggnadsantikvarier vid Stockholms läns museum och redovisar skyddsvärda kulturmiljöer och vissa enskilda byggnader som bedömdes ha kulturhistoriska värden. Programmet är i första hand en redovisning av skyddsvärda kulturmiljöer och innehåller inte samtliga kulturminnen i staden. I programmet hänvisas för vidare information till Riksantikvarieämbetets Fornsök vad gäller fornminnen samt till stadens byggnadsinventeringar för enskilda

byggnader.<sup>13</sup> Underlaget baserades på inventeringar som utfördes från 1970-talet och fram till 1990-talet.

## Lidingös kulturmiljöprogram 2024

Under 2023 och 2024 har en översyn gjorts av de kulturmiljöer som pekades ut 1990 med syfte att se över vilka områden som bedöms vara särskilt värdefulla, liksom om nya behöver tillkomma. Till grund för detta arbete har utöver KMP 1990 ett inventeringsmaterial av Lidingös bebyggelsemiljöer som togs fram åren 2013–2015 använts. Arbetet har resulterat i nya beskrivningar och värderingar vilka helt ersätter programmet från 1990. I arbetet har inte bebyggelsemiljöer uppförda efter år 2000 tagits med. Detta innebär inte att sentida byggnader eller områden inte har kulturhistoriska värden, men det kan vara svårt att värdera det som står oss närmast i tid. Dessa områden låter vi våra framtida invånare och experter att bedöma.

Den fördjupade översynen av Lidingös särskilt kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer har till syfte att på förhand kartlägga de områden som visar på värden som motsvarar kraven för *särskilt värdefull* i plan- och bygglagens mening på Lidingö.

Arbetet med kulturmiljöprogrammet har inte omfattat en inventering av varje enskild byggnad i staden, utan har fokuserat på att peka ut och avgränsa särskilt värdefulla kulturmiljöer. Inom de utpekade områdena kan det finnas byggnader som i sig inte är kulturhistoriskt särskilt värdefulla, men eftersom de ingår i ett område som är det så gäller samma regler för samtliga byggnader inom området tex avseende så kallade attefallsåtgärder. Attefallsreglerna enligt plan- och bygglagen gäller inte i områden eller för byggnader som är kulturhistoriskt särskilt värdefulla. Det innebär att normal bygglovsplikt gäller för åtgärder så som 30 m<sup>2</sup> komplementbyggnad och 15 m<sup>2</sup> tillbyggnad. Dessa åtgärder ska då prövas mot förutsättningarna i gällande detaljplan för fastigheten. Alla fastigheter inom ett kulturhistoriskt särskilt värdefullt område måste hanteras på ett varsamt sätt eftersom åtgärder som utförs på dem kan påverka upplevelsen av områdets övergripande karaktär och kulturvärden.

Eftersom kulturmiljöprogrammet pekar ut områden med särskilt kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och inte enskilda byggnader, så finns det värdefulla byggnader på Lidingö som inte nämns i kulturmiljöprogrammet eftersom de ligger utanför ett särskilt kulturhistoriskt värdefullt område. Dessa byggnader har givetvis också ett värde som ska beaktas vid eventuella ändringar. Vid handläggning av bygglovsansökningar gör miljö- och stadsbyggnadskontoret alltid en bedömning av byggnadens kulturhistoriska värde. Om du kontaktar kundcenter för miljö- och

---

<sup>13</sup>Hammarlund-Larsson, Cecilia och Hedenblad, Cecilia. *Lidingö – kulturhistoriska miljöer: kulturmiljöprogram för Lidingö kommun*. Stockholm: Stockholms läns museum, 1990.

stadsbyggnadskontoret kan du be om att ta del av eventuella beskrivningar som finns för din fastighet.

Om en byggnad inte finns med i kulturmiljöprogrammet men byggnaden omfattas av en detaljplan eller områdesbestämmelse med planbestämmelser om skydd av kulturvärden eller rivningsförbud så är byggnaden särskilt kulturhistoriskt värdefull eftersom frågan har avgjorts i och med detaljplanen.

## Metod

Arbetet med värdering och urval har tagit utgångspunkt i Riksantikvarieämbetets Plattform Kulturhistorisk värdering och urval liksom Boverkets råd kring värdering och begreppet särskilt värdefull kopplat till Plan- och bygglagen.

Att beskriva äldre bebyggelsemiljöers kulturhistoriska värden är en metod för att analysera och beskriva andra värden än ekonomiska. Det rör sig om värden som ger oss information om tidigare historiska förhållanden och värden i kulturmiljön som ger upphov till upplevelser hos brukare och/eller besökare. Kulturhistoriska värden kan ta sig fysiskt uttryck i hur ett område är planerat, bebyggelsens och landskapets utformning, byggnadsmaterial, färgsättningar och utformning av mark.

Riksantikvarieämbetets system för bedömning av kulturhistoriskt värde av byggnader och bebyggelsemiljöer (Plattform Kulturhistorisk värdering och urval)<sup>14</sup> bygger på olika värdekriterier som är sorterade under dokumentvärden och upplevelsevärden. Kulturhistoriska värden definieras utifrån två perspektiv: bebyggelse som källa till kunskap (dokumentvärde) och bebyggelse som källa till upplevelse (upplevelsevärde). Grundläggande för båda perspektiven är att kulturhistoriska byggnader och miljöer anses kunna förmedla information om det förflutna. Syftet med bevarande är att bibehålla dessa informationsbärande funktioner.

Dokumentvärde är kopplat till den byggda miljöns kunskapsbärande funktion och utgår från ett perspektiv där byggnader betraktas som historiskt källmaterial. De ses som en materialisering av rådande ekonomiska, institutionella, kulturella och sociala villkor/förutsättningar och anses därmed kunna förmedla information om det förflutna. Dokumentvärden kan i sin tur delas upp i underrubrikerna: byggnadshistoriskt, byggnadsteknikhistoriskt, arkitekturhistoriskt, samhällshistoriskt, socialhistoriskt, personhistoriskt samt teknik- och industrihistoriskt värde.

Upplevelsevärden är kopplade till den byggda miljöns estetiska/rumsliga funktion och utgår från ett perspektiv där bebyggelse betraktas som en materialisering av

---

<sup>14</sup> Génetay, Cissela & Lindberg, Ulf. *Plattform Kulturhistorisk värdering och urval [Elektronisk resurs] grundläggande förhållningssätt för arbete med att definiera, värdera, prioritera och utveckla kulturarvet*. Stockholm: Riksantikvarieämbetet, 2014.



rådande arkitektoniska ideal och uttryck. Även den succesiva utvecklingen byggnader och miljöer genomgår över tid har en informationsbärande, och ibland även en estetisk/rumslig funktion, eftersom förändringar görs för att möta förändrade omvärldsvillkor och ibland även förändrade arkitektoniska preferenser. Upplevelsevärdena karakteriserar upplevelsen av byggnaden. Dessa kriterier kan delas upp i: arkitektoniskt värde, konstnärligt värde, patina, miljöskapande värde, identitetsvärde, kontinuitetsvärde, traditionsvärde och symbolvärde.

Vilka miljöer, platser och enskilda byggnader som anses kulturhistoriskt värdefulla beror därför på vilken kunskap och upplevelse de anses kunna förmedla. Detta beror i sin tur på när bebyggelsen/miljön har uppförts, hur den har förändrats och i vilken utsträckning befintlig bebyggelse anses kunna förmedla intressant och betydelsefull information om det förflutna.

### Vad är särskilt kulturhistoriskt värde?

Begreppet *kulturhistoriskt värde* definieras i plattformen som ”de möjligheter materiella och immateriella<sup>15</sup> företeelser kan ge vad gäller att inhämta och förmedla kunskaper om och förståelse för olika skeenden och sammanhang samt därigenom människors livsvillkor i skilda tider, inklusive de förhållanden som råder i dag”.<sup>16</sup>

För att en byggnad ska betraktas som *särskilt värdefull* i plan- och bygglagens och Boverkets byggreglers mening krävs det att byggnadens värde är så stort att dess bevarande kan sägas utgöra ett verkligt allmänt intresse.

I de allmänna råden i Boverkets byggregler (BBR) 1:2213 ges exempel på vad som är särskilt värdefullt. Exempel på detta är:

- Byggnader som representerar en tidigare vanlig byggnadskategori eller konstruktion som nu har blivit sällsynt.
- Byggnader och bebyggelsemiljöer som belyser tidigare bostadsförhållanden, sociala och ekonomiska villkor, arbetsförhållanden och olika gruppers livsvillkor. Bostadsförhållanden kan även belysas av de ekonomibyggnader som tidigare tillhörde en bostad. Med grupper kan avses till exempel kön, ålder, yrke eller minoritetsgrupper.
- Byggnader eller bebyggelsemiljöer som belyser tidigare stadsbyggnadsideal och arkitektoniska ideal samt värderingar och tankemönster. Exempel som belyser tidigare värderingar kan vara olika typer av institutionsbyggnader som ofta präglas av sin tids människosyn.

---

<sup>15</sup> Värden som inte går att se och som inte lämnar fysiska spår, såsom traditioner, berättelser, språkbruk, matkultur, ritualer mm.

<sup>16</sup> Génétay, Cissela & Lindberg, Ulf. *Plattform Kulturhistorisk värdering och urval [Elektronisk resurs] grundläggande förhållningssätt för arbete med att definiera, värdera, prioritera och utveckla kulturarvet*. Stockholm: Riksantikvarieämbetet, 2014.

- Byggnader som har representerat för lokalsamhället viktiga funktioner eller verksamheter. Det kan vara olika samhällsfunktioner som skolan eller järnvägsstationen eller andra verksamheter som fyllt en central roll för lokalsamhället som till exempel smedjan, butiken, biografen, badhuset eller den dominerande arbetsplatsen.

En byggnad eller bebyggelsemiljö kan även vara särskilt värdefull om den tydliggör samhällsutvecklingen. Exempel på detta är:

- Byggnader eller bebyggelsemiljöer som till exempel illustrerar folkrörelsernas framväxt, massbilismens genombrott, immigration och emigration.
- Byggnader eller bebyggelsemiljöer som har tjänat som förebilder eller på annat sätt varit uppmärksammade i sin samtid.
- Byggnader eller bebyggelsemiljöer som präglas av en stark arkitektonisk idé.

En byggnad eller bebyggelsemiljö kan också vara särskilt värdefull om den i sig utgör en källa till kunskap om äldre material och teknik.

En byggnad eller bebyggelsemiljö kan vara särskilt värdefull från konstnärlig synpunkt om den uppvisar särskilda estetiska kvaliteter eller har en hög ambitionsnivå med avseende på arkitektonisk gestaltning eller i utförande och materialval eller i konstnärlig gestaltning och utsmyckning.

En byggnad eller bebyggelsemiljö kan även vara särskilt värdefull om den värderas högt i ett lokalt sammanhang. Exempel på detta kan vara byggnader som har haft stor betydelse i ortens sociala liv eller för ortens identitet eller i lokala traditioner. En byggnad kan anses vara särskilt värdefull från miljömässig synpunkt om den utgör en del av en miljö som uppfyller de ovanstående kriterierna.

De flesta byggnader kan på ett eller annat sätt anses uppfylla något av de angivna kriterierna, men i begreppet "särskilt värdefull" ligger att byggnaden särskilt väl ska belysa ett visst förhållande eller i sitt sammanhang ha få motsvarigheter som kan belysa samma förhållande. Få motsvarigheter ska förstås i relation till hela byggnadsbeståndet och behöver bedömas från såväl ett nationellt som regionalt och lokalt perspektiv. Även om en byggnadstyp kan vara vanlig i en region så kan det finnas få motsvarigheter i ett nationellt perspektiv. En i och för sig vanligt förekommande byggnadstyp kan i sitt sammanhang ha få motsvarigheter som kan förmedla samma berättelse.<sup>17</sup>

## Vem avgör om något uppfyller kraven för särskilt värdefullt?

I de fall länsstyrelsen eller Riksantikvarieämbetet pekat ut eller identifierat kulturhistoriska värden, så som riksintressen, byggnadsminnen eller fornlämningar är det klarlagt att objektet eller miljön har särskilda värden som ska beaktas. I de

---

<sup>17</sup> BBR 1:2213. Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd

allra flesta fall åligger det kommunen att identifiera och skydda kulturhistoriska värden. Värdering bör ske systematiskt och med vedertagen värderingsmetod. För att göra bedömningen krävs en sakkunnig med bland annat historisk- och arkitekturhistorisk kunskap och vana att läsa av, beskriva och identifiera bebyggelsemönster och kulturhistoriska värden.

## Till dig som fastighetsägare

### Är mitt hus utpekade i Lidingös kulturmiljöprogram och vad innebär det?

Under arbetet med Lidingös kulturmiljöprogram har hela Lidingö inventerats och kulturhistoriskt särskilt värdefulla områden har pekats ut. Alla områden finns redovisade i stadens webbkarta<sup>18</sup>. Där kan du se om ditt hus ligger inom ett område som pekats ut i kulturmiljöprogrammet.

Arbetet med kulturmiljöprogrammet har inte omfattat en inventering av varje enskild byggnad i staden, utan har fokuserat på att peka ut och avgränsa särskilt värdefulla kulturmiljöer. Inom de utpekade områdena kan det finnas byggnader som i sig inte är kulturhistoriskt särskilt värdefulla, men eftersom de ingår i ett område som är det så gäller samma regler för samtliga byggnader inom området t.ex. avseende de sk attefallsåtgärderna. Attefallsreglerna enligt plan- och bygglagen gäller inte i områden eller för byggnader som är kulturhistoriskt särskilt värdefulla. Det innebär att normal bygglövsplikt gäller för åtgärder så som 30 m<sup>2</sup> komplementbyggnad och 15 m<sup>2</sup> tillbyggnad. Dessa åtgärder ska då prövas mot förutsättningarna i gällande detaljplan för fastigheten. Alla fastigheter inom ett kulturhistoriskt särskilt värdefullt område måste hanteras på ett varsamt sätt eftersom åtgärder som utförs på dem kan påverka upplevelsen av områdets övergripande karaktär och kulturvärden.

Att en fastighet ligger inom ett utpekade särskilt kulturhistoriskt värdefullt område innebär inte att inga förändringar får göras på fastigheten. Det är den gällande detaljplanen för fastigheten som anger vilken byggrätt som fastigheten har. Den byggrätt som finns i gällande detaljplaner påverkas inte av att en fastighet ingår i ett område som pekats ut som särskilt kulturhistoriskt värdefullt i kulturmiljöprogrammet. Om det finns utrymme i detaljplanen att bygga till så är kulturmiljöprogrammet inte ett hinder utan tillbyggnaden får göras. Dock ska tillbyggnaden anpassas väl till befintlig byggnad och de kulturvärden som byggnaden har. Detta gäller generellt för alla fastigheter enligt plan- och bygglagen, men är extra viktigt inom områden som är särskilt kulturhistoriskt värdefulla.

Eftersom kulturmiljöprogrammet pekar ut områden med särskilt kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och inte enskilda byggnader, så finns det kulturhistoriskt

---

<sup>18</sup> [Lidingö stads webbkarta \(lidingo.se\)](http://lidingo.se)

värdefulla byggnader på Lidingö som inte nämns i kulturmiljöprogrammet eftersom de ligger utanför de kulturmiljöer som redovisas. Dessa byggnader har givetvis också ett värde som ska beaktas vid eventuella ändringar. Vid handläggning av bygglovsansökningar gör miljö- och stadsbyggnadskontoret alltid en bedömning av byggnadens kulturhistoriska värde. Om du kontaktar kundcenter för miljö- och stadsbyggnadskontoret kan du be om att ta del av eventuella beskrivningar som finns för din fastighet. Läs mer om vad som definieras som kulturhistoriskt värde på sidan 16.

Om en byggnad omfattas av en detaljplan eller områdesbestämmelser med planbestämmelser om skydd av kulturvärden eller rivningsförbud så är frågan om det kulturhistoriska värdet att anse som avgjord. Detta oavsett om byggnaden ingår i ett område som redovisas i kulturmiljöprogrammet eller inte.

### Eftersträva ett varsamt förhållningssätt

Att äga och förvalta ett hus med historia är ofta uppskattat och något som många drömmer om. Det kan också utmana ägaren och kräver eftertänksamhet och kreativitet för att möta nya behov.

Oavsett om du ska göra en mindre underhållsåtgärd eller om du är i behov av att bygga till ditt hus, är grundprincipen för god förvaltning av alla byggnader att vara varsam med byggnadens egenskaper och karaktärsdrag, både exteriört och interiört. Varsamheten hos en lösning ligger både i *vad* som görs och *hur* det görs, det vill säga både i valet av åtgärder och hur åtgärderna genomförs.

Det finns olika förhållningssätt till hur en tillbyggnad eller en ny byggnad i en kulturhistoriskt värdefull miljö kan utformas. Ett tillägg kan utformas genom att överensstämja med en byggnad eller ett områdes ursprungliga stil i sin helhet, och därmed se ut att vara byggt under en annan tid än i dag. Det kan behövas i känsliga miljöer eller där karaktären är mycket homogen för att inte störa de värden som finns på platsen.

I andra fall kan det vara motiverat att utforma en ny byggnad eller tillbyggnad med en mer samtida utformning. Oavsett ska tillägg vara anpassade till platsen och dess omgivning, tex genom att ta upp eller spegla viktiga karaktärsdrag i befintlig bebyggelse, så som material, placering, höjder, färgsättning, skala eller andra detaljer. I vilken mån den nya byggnaden eller tillbyggnaden skall anpassa sig kräver eftertänksamhet.

### Lär känna ditt hus och din närmiljö

Utgångspunkten i ett varsamt förhållningssätt är att alltid utgå ifrån byggnadens och områdets karaktär. Lär känna ditt hus – vad har huset för historia; vilka är dess särdrag; vad gör det unikt och vad skapar dess karaktär? Fundera även på hur din fastighet samspelar med övriga hus i grannskapet. Om din trädgård bidrar till en

trivsam helhet eller om det finns övriga karaktärsdrag som skapar en gemensam gestaltning i omgivningen.

#### Att tänka på vid underhåll och renovering

När du har kunskaper om din byggnad eller om bebyggelsemiljön är det lättare att ta ställning vid val av material och kulör, vilket utförande som passar, vad som behöver värnas och vilka tillägg som är lämpliga.

#### Tips vid underhåll och renovering:

- Begränsa ingreppen. Bevara och reparera det som fungerar. Sträva efter att tillgodose nya funktionskrav med utnyttjande av byggnadens egna möjligheter.
- Sök lösningar som stämmer överens med byggnadens gestaltning och tekniska utförande både i helhet och i detaljer.
- Välj lösningar och material som underlättar ett långsiktigt underhåll och som i framtiden medger utbyte eller förnyelse utan stora ingrepp.
- Välj beprövade material och metoder. I en äldre byggnad är mängden av olika material som använts ofta litet och kunskapen är ofta stor om hur de åldras och hur de fungerar tillsammans. Tänk på att moderna, så kallade underhållsfria material, inte kan underhållas utan måste bytas ut när den tekniska livslängden löpt ut eller om det skadas.

**Tips för ökad kunskap om ditt hus:**

**Titta på byggnaden** Hur ser den ut och vad har den för material och kulörer? Vilka proportioner har den och finns det karaktärsskapande detaljer osv? En bra hjälp för att analysera en byggnad är Boverkets checklista. [Checklista karaktärsdrag](#)

**Titta på fotografier och ritningar.** Hur har byggnaden sett ut tidigare och vilka förändringar har gjorts? Lidingö stad har äldre bygglovshandlingar i sitt arkiv. Kontakta stadens kundcenter för att ta del av arkivmaterial. Hembygdsföreningen på Lidingö har ett rikt fotoarkiv och djup kunskap om lokalhistoria.

**Litteratursök.** Jämför med andra byggnader med liknande arkitekturstil eller med byggnader uppförda vid samma epok för att se de typiska uttrycken för byggnadstypen och arkitekturstilen. Analysera om byggnaden är typisk för byggnadsåret, eller om den skiljer sig från den gängse normen. Det finns många fackböcker om olika byggnadsstilar och byggnadshistoria att låna på biblioteket. Stockholms läns museum har också skapat en byggnadsguide att inspireras av: [Byggnadsguide - Stockholms läns museum](#).

**Jämför med andra byggnader ritade av samma arkitekt.** Finns det motsvarande hus på någon annan plats att ta inspiration från? Arkitekt framgår ofta av nybyggnadsritningen. ArkDes har en stor samling ritningar och annat material från flera arkitektkontor, [Samlingar och bibliotek - ArkDes - Sveriges nationella centrum för arkitektur och design](#)

### Att tänka på inför en större förändring

Precis som vid underhåll krävs det förståelse för byggnaden *innan* en större förändring planeras. När du har kunskap om din byggnad vet du vad som är särskilt känsligt och var exempelvis en tillbyggnad kan passa utan att skada byggnadens värden. En rekommendation är även att flytta in och bo i byggnaden en tid innan du bygger om, för att på så vis känna in karaktären och byggnadens inneboende kvaliteter.

### Några tips för dig som vill bygga till en befintlig byggnad:

- Kontrollera vad som gäller för din fastighet i gällande detaljplan eller områdesbestämmelser. Kontakta kundcenter på miljö- och stadsbyggnadskontoret eller besök Lidingö stads hemsida. Där finns även information om vilka åtgärder som kräver bygglov och bygganmälan samt vilken typ av material och ritningar som behövs för att nämnden ska kunna handlägga ditt ärende.
- Placera en tillbyggnad där det är minst känsligt. Detaljer som utgör byggnadens samlade kulturhistoriska värden bör sparas.
- Låt tillbyggnaden underordna sig den ursprungliga byggnaden, exempelvis genom lägre nockhöjd och proportionerligt mindre volym.
- Låt den ursprungliga byggnadens volym fortsatt vara avläsbar, exempelvis genom att spara byggnadens hörn och dra in ny byggnadsvolym från gavlarna.

### Bygglovsbefriade åtgärder - attefallsåtgärder

Det finns vissa undantag från kravet på bygglov för en- eller tvåbostadshus. Du kan få bygga uteplatser, skärmtak, friggebodar, tillbyggnader, uthus, murar och plank utan bygglov. Du kan även få göra fasadändringar och bygga två takkupor utan lov. För vissa av åtgärderna behövs en anmälan till byggnadsnämnden och ett startbesked innan det är möjligt att bygga. På Boverkets hemsida finns information om de regler och förutsättningar som gäller för bygglovsbefriade åtgärder.<sup>49</sup> Ta alltid reda på vad som gäller för din fastighet innan du påbörjar en byggnation.

När de så kallade attefallsåtgärderna infördes 2014, infördes även en undantagsbestämmelse i plan- och bygglagen som säger att attefallsåtgärderna inte får utföras i områden som bedöms som särskilt kulturhistoriskt värdefulla. Syftet med undantaget var att låta kommunerna bibehålla möjligheten att pröva om en åtgärd är varsam och om en åtgärd innebär en förvanskning av byggnaden eller området. Oreglerat byggande riskerar att förstöra de värden som finns i de områden som är särskilt kulturhistoriskt värdefulla och därför gäller inte attefallsreglerna inom dessa områden. Det innebär att normal bygglovsplikt gäller för åtgärderna och

---

<sup>49</sup> [När du inte behöver bygglov - Boverket](#)

att dessa ska prövas mot förutsättningarna i gällande detaljplan för fastigheten. En fastighetsägare som redan utnyttjat hela sin byggrätt i detaljplanen kan alltså inte utföra åtgärder såsom ytterligare komplementbyggnader, komplementbostadshus eller tillbyggnader på 15 m<sup>2</sup>.

Attefallsåtgärderna är:

- 30 m<sup>2</sup> komplementbyggnad (så kallat attefallshus)
- 15 m<sup>2</sup> tillbyggnad av huvudbyggnad
- Mindre takkupor
- Inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus
- Vissa altaner

## Solceller

Solfångare och solcellspaneler kräver oftast inte bygglov om de är placerade så att de följer takets form. Om ditt hus är särskilt kulturhistoriskt värdefullt eller ligger inom ett område som är särskilt kulturhistoriskt värdefullt behöver du söka bygglov för solceller som monteras på en byggnad. Miljö- och stadsbyggnadskontoret gör en bedömning från fall till fall med hänsyn tagen till anläggningens utformning, placering och påverkan på byggnaden i sig och området. Ofta är det möjligt att ge bygglov för solceller även inom områden som är särskilt värdefulla.

## Ta hjälp

Om du vill bygga till eller ändra en byggnad är en arkitekt till god hjälp för att hitta lösningar för dina behov och för att upprätta fackmannamässiga ritningar. Välj en arkitekt med vana av äldre byggnadsbestånd och begär referenser. Antikvarisk expertis kan vara behjälplig med att ta fram en antikvarisk förundersökning med bland annat historik, beskrivningar och värderingar av byggnaden som underlag för projektering. En antikvarie kan även delta vid tekniskt samråd samt stötta under byggtiden. För särskilda hantverk eller traditionella hantverksmetoder, sök efter hantverkare som är vana att jobba med äldre byggnadsbestånd.



## Kulturmiljöfrågor vid fysisk planering

### Översiktsplan

Översiktsplanen (ÖP) är kommunens avsiktsförklaring som visar hur kommunen anser att den fysiska miljön bör användas, utvecklas och bevaras på kort och lång sikt. Områden som på grund av sina kulturvärden, exempelvis områden av riksintresse, ska enligt miljöbalken så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dem. I översiktsplanen ska kommunen redovisa hur man avser att tillgodose detta krav.

Boverket skriver i sin handledning till kommunerna att en översiktsplan ska vara överskådlig, lättläst och inte för faktatung. Därför kan det vara en god idé att referera till olika typer av planeringsunderlag, till exempel ett kulturmiljöprogram eller kunskapsinventering för beskrivning av de värden som behöver skyddas i kommunen.

### Detaljplanering

Inom kommunen kan användningen av mark- och vattenområden samt bebyggelse och byggnadsverk regleras med detaljplaner eller områdesbestämmelser. Både detaljplaner och områdesbestämmelser är juridiskt bindande. Den bedömning som görs i en detaljplan ger ramarna för prövningen av framtida bygglovsärenden. Därmed blir lovhanteringen enklare.

Det främsta verktyget för att styra bebyggelseutvecklingen och utformningen på en plats är genom en detaljplan. En detaljplan är juridiskt bindande och kan med särskilda bestämmelser tydliggöra hur bebyggelsen ska bevaras och hur den kan utvecklas för att de kulturhistoriska värdena ska värnas. Staden kan i en detaljplan exempelvis ange krav på skydd eller särskild varsamhet för vissa delar av en byggnad, förbud mot att riva en byggnad eller ange att det krävs bygglov för åtgärder som normalt inte kräver bygglov, så kallad utökad bygglovsplikt.

Genom bestämmelser i en detaljplan har en kommun långtgående möjligheter att skydda ett områdes kulturvärden och att ange hur ett område kan utvecklas och förändras utan att kulturvärdena skadas. I arbetet med att ta fram en detaljplan ska det tydliggöras vilka kulturvärden området har och hur de påverkas av den föreslagna förändringen. I detaljplanen kan kommunen tex styra om och var nya byggrätter ska tillskapas, hur stora byggrätterna ska vara, hur bebyggelse placeras i förhållande till befintliga bebyggelsestrukturer, samt volym och utformning av byggnader.<sup>20</sup>

En detaljplan består av en planbeskrivning och en plankarta. Plankartan har så kallade planbestämmelser som bland annat anger markanvändning och

---

<sup>20</sup> [Detaljplan och kulturvärden - PBL kunskapsbanken - Boverket](#)

bestämmelser om utformning i de fall planen möjliggör bebyggelse. Planbestämmelserna anges med symboler, versaler och gemener på plankartan och med en förklarande text på plankartan och/eller i planbeskrivningen. Bestämmelserna har i olika tider haft olika bokstäver med olika syften. Som hjälp i plantolkning finns planbestämmelsekatalogen på Boverkets webbplats<sup>21</sup>.

Områdesbestämmelser kan upprättas inom begränsade områden som inte har detaljplan exempelvis om staden vill reglera grunddragen i mark- och vattenanvändningen för att säkerställa syftet i översiktsplanen. Dessutom finns ett antal andra frågor som kan regleras genom områdesbestämmelser. Regleringen i områdesbestämmelserna är inte uttömmande och ger inte någon direkt rätt att använda marken på angivet sätt. Byggandets omfattning, som till exempel byggnadshöjd och våningsantal, får inte regleras med områdesbestämmelser. De ger inte heller någon garanterad bygg rätt. Däremot kan byggnader skyddas med förvanskings- eller rivningsförbud, eller utökad bygglovspflicht införas i områdesbestämmelser.

### Användbara planbestämmelser

Nedan listas planbestämmelser som kan används i detaljplaner och områdesbestämmelser för att reglera och skydda kulturhistoriska byggnader och miljöer.

Utformning av detaljplaner och områdesbestämmelser har under årens lopp ändrats i enlighet med nya regleringar från Boverket. Följande bestämmelser är från Boverkets senaste planhandbok – PBL Kunskapsbanken.<sup>22</sup>

#### **f – utformningsbestämmelse**

För att styra utseendet på nya byggnader används bestämmelsen litet f. Det kan till exempel vara fasad- och takmaterial, kulörer, höjd eller fönstrens utformning som behöver anpassas till befintlig bebyggelse. Det går även att ange att en byggnad ska ha eller inte ska ha detaljer som balkonger, takkupor osv.

#### **q – skyddsbestämmelse**

Litet q kan användas för att skydda *särskilt värdefull* bebyggelse och precisera kravet om varsamhet och förvanskingsförbud. Det skyddar det faktiska materialet, så som ett särskilt takmaterial eller en befintlig entréport. Bestämmelsen måste preciseras och beskriva vad den skyddar. Även hur underhåll ska utföras samt vilken teknik som ska användas kan regleras. Interiörer kan också skyddas, till exempel planlösningar, målningar, paneler, taklister, stuckaturer och övrig fast inredning.<sup>23</sup> En skyddsbestämmelse får bara användas för *särskilt värdefull* bebyggelse.

---

<sup>21</sup> [Så fungerar Planbestämmelsekatalogen – PBL kunskapsbanken – Boverket](#)

<sup>22</sup> [Detaljplanering – PBL kunskapsbanken – Boverket](#)

<sup>23</sup> Proposition 1985/86:1 sid 581f.

Utformningen av tomter kan regleras i detaljplanen och skyddsbestämmelser kan ges för till exempel murar, trappor och markbeläggningar.

Är en byggnad skyddad med litet q krävs anmälan även för underhållsåtgärder. Syftet är att staden ges möjlighet att granska så att underhållet görs på ett sätt som är anpassat till byggnadens värde.

#### **k – varsamhetsbestämmelse**

Bestämmelsen litet k syftar till att styra en befintlig byggnads karaktär och hur den ska se ut. Till skillnad mot skyddsbestämmelser skyddar den inte befintligt material vilket innebär att material får bytas ut och ersättas med det som anges i bestämmelsen.

#### **r- rivningsförbud**

I en detaljplan går det att skydda *särskilt värdefull* bebyggelse från rivning genom att markera den med r.

#### **n- utökad marklovsplikt för trädfällning**

Denna bestämmelse används för att skydda värdefulla träd. Motivet till skyddet kan vara både naturvärden- och kulturhistoriska värden. Det bör framgå i planbeskrivningen under vilka förutsättningar det är möjligt att medge trädfällning.

#### **Punktprickad mark**

Prickad mark på en plankarta innebär att marken inte får förses med byggnad. Genom prickmark kan exempelvis en öppen struktur såsom förgårdsmark eller luftiga tomter uppnås. Ett annat syfte med bestämmelsen kan vara att reglera möjligheten till att bygga till, eller styra var på tomten det är möjligt att bygga till.

#### **Utökad och minskad bygglovsplikt**

I en detaljplan eller områdesbestämmelse går det att införa utökad bygglovsplikt för åtgärder som annars inte kräver bygglov. Exempel på åtgärder som kan ges utökad bygglovsplikt:

- Friggebod
- Omfärgning, byte av tak- och fasadbeklädnad på en- och tvåbostadshus
- Underhåll av ett byggnadsverk
- Ändring av ett byggnadsverk
- Rivning
- Trädfällning
- Skyltar och ljusanordningar
- Bygglovsbefriade åtgärder (attfallshus, takkupor, mindre tillbyggnader m.m.)
- Solcellspaneler på fasad eller tak

Plan- och bygglagen ger också vissa möjligheter att genom planbestämmelser minska lovplikten. En sådan bestämmelse kan innehålla villkor för att en åtgärd ska

vara lovfri, till exempel att en byggnad eller ett plank utförs på ett visst sätt. En sådan lovbefrielse kan vara ett sätt att stimulera en byggherre att utföra en viss åtgärd på ett visst sätt för att bibehålla en homogen struktur i ett område. En förutsättning för lovbefrielsen är att lovprövningen inte behövs för att tillvarata grannars intressen eller allmänna intressen.

#### Ersättning med anledning av skyddsbestämmelser

Enligt plan- och bygglagen 14 kap 10 § har den som äger en fastighet som berörs av skyddsbestämmelser rätt till ersättning av kommunen för den skada som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom fastigheten. Enligt plan- och bygglagen 15 kap 5 § ska fastighetsägaren väcka talan inom två år från den dag då planen vunnit laga kraft.

#### Ersättning med anledning av rivningsförbud

Enligt plan- och bygglagen 14 kap. 7 § har den som äger en fastighet som berörs av rivningsförbud rätt till ersättning från kommunen för den skada som rivningsförbudet medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Enligt plan- och bygglagen 15 kap 5 § ska fastighetsägaren väcka talan inom två år från den dag då planen vunnit laga kraft.

#### **Checklista för kulturmiljöfrågor i detaljplanering**

- Under planprocessen görs bedömning med hjälp av stadens lokala kunskapsunderlag, fornminnesregister, riksintressebeskrivning och/eller antikvarie om det finns kulturhistoriska värden inom eller i anslutning till planområdet. Bedömning görs av hur hänsyn ska tas till dem i detaljplanen. Vidare bedöms om antikvarisk kompetens behöver ta fram ett fördjupat kunskapsunderlag.
- Om det finns särskilt värdefulla byggnader eller miljöer görs bedömning om lämpliga sätt att skydda dessa i plankartan med olika planbestämmelser.
- Gör bedömning om lovplikten behöver höjas, exempelvis för fällning av träd, underhåll, lov för lovbefriade byggnader etc.
- Vid användandet av skyddsbestämmelser (q), informera i planbeskrivningen att underhåll kräver anmälan.
- Skriv i planbeskrivningen om skyddsbestämmelsen eller rivningsförbudet kan ge rätt till ersättning.

## Kulturmiljöfrågor vid bygglov, rivning och byggprocess

### Bygglov

Du behöver oftast bygglov om du vill bygga en ny byggnad, bygga till eller göra vissa andra ändringar. Du kan även behöva bygglov för att sätta upp ett plank eller en mur, eller anordna ett upplag på din tomt. Ibland måste du göra en anmälan även om du inte behöver bygglov.

Vid bygglovsprövning ska staden kontrollera att föreslagen åtgärd följer gällande regelverk, exempelvis att bestämmelser i detaljplan och de generella kraven i plan- och bygglagen följs. Allmänna intressen ska vägas mot de enskilda.

Bygglovsprövningen är ett sätt för staden att vägleda fastighetsägare till ett varsamt förhållningssätt och hindra att värdefulla byggnader eller kulturmiljöer förstörs eller rivs. Det är i bygglovsskedet som miljö- och stadsbyggnadsnämnden tar beslut om en byggnad eller område är särskilt värdefullt, om inte detta redan är fastslaget i detaljplan, områdesbestämmelser eller kulturmiljöprogram.

### När krävs bygglov?

Inom detaljplanelagt område krävs det generellt alltid bygglov för:

- Ny byggnad
- Tillbyggnad
- Ändrad användning
- Inredning av ytterligare en bostad eller verksamhet
- Ändring av byggnadens yttre utseende
- Anläggningar (ex. golfbanor, begravningsplatser, idrottsplats mm)
- Skyltar
- Murar och plank
- Väsentlig ändring av markens nivå
- Åtgärder som har förhöjd lovplikt i detaljplanen, ex underhåll om byggnad har skyddsbestämmelse (q)

En fullständig lista för vilka åtgärder som kräver bygglov finns i plan- och bygglagen<sup>24</sup> och i plan- och byggförordningen (2011:338).<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> [Plan- och bygglagen \(2010:900\) | Sveriges riksdag \(riksdagen.se\)](#)

<sup>25</sup> [Plan- och byggförordning \(2011:338\) | Sveriges riksdag \(riksdagen.se\)](#)

### Undantag från bygglovskravet

Vissa åtgärder som i generella fall kräver bygglov är bygglovsbefriade för en- och tvåbostadshus under förutsättning att de uppfyller vissa villkor. Dessa åtgärder är:

- 15 m<sup>2</sup> komplementbyggnad (så kallad friggebod)
- Mur eller plank som skydd för uteplats
- 15 m<sup>2</sup> skärmtak som skydd för uteplats eller entré
- Mindre fasadändringar som inte ändrar byggnadens karaktär avsevärt
- 30 m<sup>2</sup> komplementbyggnad (så kallat attefallshus) \*
- 15 m<sup>2</sup> tillbyggnad av huvudbyggnad\*
- Takkupor\*
- Inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus\*
- Solcellspaneler (denna bestämmelse rör alla byggnader, inte bara en- och tvåbostadshus)

Vill du läsa mer om bygglovsbefriade åtgärder och vad som gäller för dessa har Boverket sammanställt information på ett tydligt sätt på deras hemsida.<sup>26</sup>

### Vissa bygglovsbefriade åtgärder kräver bygglov

När de så kallade attefallsåtgärderna (markerat med \* ovan) infördes 2014, infördes även en undantagsbestämmelse i plan- och bygglagen som säger att de inte får appliceras på en byggnad eller i områden som bedöms vara särskilt kulturhistoriskt värdefulla. Syftet med bestämmelsen var att låta kommunerna bibehålla möjligheten att pröva om en åtgärd är varsam och om en åtgärd innebär en förvanskning av byggnaden eller området. Detta innebär att attefallsreglerna enligt plan- och bygglagen inte gäller i områden eller för byggnader som är kulturhistoriskt särskilt värdefulla. Det innebär att normal bygglovsplikt gäller för åtgärder så som 30 m<sup>2</sup> komplementbyggnad och 15 m<sup>2</sup> tillbyggnad. Dessa åtgärder ska prövas mot förutsättningarna i gällande detaljplan.

Solceller kan många gånger uppföras i områden som är kulturhistoriskt värdefulla men de kräver en bygglovsprövning.

Utöver utpekade områden gäller dessa förutsättningar även för fastigheter och områden som i detaljplan eller områdesbestämmelser har pekats ut som särskilt kulturhistoriskt värdefulla samt inom vissa riksintresseområden.

### Skydd av kulturhistoriska värden och karaktärsdrag i lovskedet

Som krav för att ett bygglov ska kunna beviljas ska den föreslagna åtgärden vara anpassad till stads- och landskapsbilden (2 kap 6 § PBL) och förslaget får inte innebära att en byggnads eller områdes särskilda värden förvanskas (8 kap 13 § PBL). Åtgärden ska även vara varsam (8 kap 17 § PBL). Tillsammans med rivningsförbudet är dessa tre lagrum tillämpliga i bygglovsskedet i fråga om skydd

---

<sup>26</sup> [Bygglovsbefriade åtgärder för en- och tvåbostadshus - PBL kunskapsbanken - Boverket](#)

för kulturhistoriska värden och särskilda karaktärsdrag. De kallas anpassnings- och/eller hänsynskrav, förvanskningsförbud samt varsamhetskrav.

#### 2 kap 6 § PBL - Anpassnings- och hänsynskrav

Vid uppförande av ny bebyggelse eller nya markförändringar såsom utfyllnader eller stödmurar ska hänsyn tas till stads- och landskapsbilden, till kulturvärden på platsen och till intresset av en god helhetsverkan.

Prövningen om hänsyn till omgivningen handlar till stor del om bedömningar. Det är därför viktigt att bedömningarna grundar sig på en saklig analys och att grunderna för bedömningarna tydliggörs. En utgångspunkt i en analys är att identifiera de viktiga karaktärsdragen i den befintliga miljön och förhålla sig till dem på ett medvetet sätt. Kulturmiljöprogrammet ska fungera som hjälp vid en sådan analys och för bedömningen av anpassning och god helhetsverkan.

Om analysen landar i att värdet ligger i enhetlig och väl sammanhållen bebyggelse eller i att bebyggelsen representerar en tidsepok, kan platsen vara känslig för avvikande tillskott. Hänsyn kan också handla om en byggnads placering i förhållande till gata, om gestaltning av murar och plank, om grönska ges möjlighet att bevaras eller om skalan och placering på tillkommande bebyggelse.

#### 8 kap 13 § PBL - Förvanskningsförbud

Områden och byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas. Förbudet kan även tillämpas på interiörer så som kakelugnar, vägg- och takmålningar, rumssamband, snickerier eller annan fast inredning som bedöms betydelsefull för byggnadens värde.

Definitionen av förvanskning är att värdefulla egenskaper och karaktärsdrag som sammantaget ligger till grund för byggnadens eller området värde, går förlorade. Förvanskningsförbudet innebär alltså inte ett förbud mot förändring, utan mot förvanskning. Det är viktigt att komma ihåg att förvanskningsförbudet bara gäller särskilt värdefulla byggnader och områden.

Inför prövning ska bygglovshandläggaren i tidigt skede avgöra om byggnaden påvisar sådana särskilda värden att förvanskningsförbudet ska gälla. De kommunala kunskapsunderlagen inklusive antikvarie gör en samlad bedömning.

#### 8 kap 17 § PBL - Varsamhetskrav

Till skillnad från förvanskningsförbudet som bara gäller för *särskilt värdefulla* byggnader och områden, gäller varsamhetskravet för alla byggnader vid alla åtgärder. Kravet innebär att ändringar av en byggnad ska utföras varsamt med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och dess tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värde.

Kravet syftar till att tillvarata byggnadens särart, det vill säga positiva eller på andra sätt bevarandevärda egenskaper, oberoende av husens ålder. I mångt och mycket handlar det om ett förhållningssätt där man vid varje ändring utgår ifrån den befintliga byggnadens karaktärsdrag och kvalitéer. Det kan exempelvis avse fönstrens utformning, byggnadsmaterial, takutformning, färgsättning och volym.

Att lära känna byggnaden är en förutsättning för att kunna följa varsamhetskravet. Först då vet man vad man ska ta hänsyn till. Därför är det viktigt att börja med att analysera byggnaden – vilka är byggnadens karaktärsdrag? Vid analys av en byggnads karaktärsdrag är man ute efter att fånga de väsentliga dragen. Som hjälp för att analysera en byggnad och fånga upp det som är viktigt är checklistor och referenslitteratur en hjälp. Boverket har som hjälp för sådana analyser tagit fram en checklista<sup>27</sup>.

Enligt Boverkets byggregler<sup>28</sup> anses en ändring vara varsam om den respekterar byggnadens karaktär avseende:

- Proportion, form och volym
- Material och utförande
- Färgsättning
- Detaljomsorg och detaljeringsnivå

## Rivning

Rivningslov krävs för byggnader som ligger inom en detaljplan. Det innebär att byggnader utanför detaljplanelagt område i regel inte kräver rivningslov. Genom områdesbestämmelser kan däremot rivningslov vara infört för en fastighet utanför detaljplanelagt område. Det krävs alltid en anmälan vid rivning, och en rivningsplan ska skickas in till miljö- och stadsbyggnadskontoret. Rivningen får inte påbörjas utan startbesked.

De gånger staden kan neka rivningslov är alltså i ett detaljplanelagt område eller där plikten för rivningslov är utökad igenom områdesbestämmelser. Vid prövning av rivningslov ska staden ta ställning till om byggnaden inte får rivas på grund av dess historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden (PBL 9 kap 34 §).

Har byggnaden rivningsförbud i detaljplan eller i områdesbestämmelser är dess kulturhistoriska värde utrett på förhand. Saknas bestämmelser kan staden ta hjälp av kulturmiljöprogram, inventeringar eller andra underlag för att bedöma byggnadens värde och om den kan rivas. Att en byggnad ingår i ett område som

---

<sup>27</sup> [Checklista karaktärsdrag - PBL kunskapsbanken - Boverket](#)

<sup>28</sup> BBR 1:2211. Allmänt råd Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd



pekas ut som särskilt kulturhistoriskt värdefullt innebär inte att byggnaden inte får rivras, frågan om rivning måste utredas i varje enskilt fall.

### Checklista vid bygg- och rivningslov

- Detaljplan – finns skydd eller varsamhetsbestämmelser i detaljplanen och vad säger de? Ta reda på om området och byggnaden är skyddat i plan eller omnämns i kulturmiljöprogram och bebyggelseinventeringar.
- Är området eller byggnaden *särskilt värdefull* så undersök om åtgärden kan vara en förvanskning. Ta hjälp av kunskapsunderlag och antikvarie.
- Identifiera *vad* som utgör värdet, det vill säga vilka karaktärsdrag som inte kan gå förlorade för att området eller byggnaden som helhet ska bibehålla sin karaktär och värde.
- Granska om det som är värdefullt med byggnaden eller området påverkas negativt av den föreslagna ändringen. Vid behov, begär in kompletterande utlåtande från sakkunnig antikvarie.
- Riksintresse – remiss ska skickas till länsstyrelsen ifall åtgärden väsentligt kan påverka riksintresset.
- Fornlämningar – finns det en forn lämning inom 200 m ska en samrådsansökan (remiss) skickas till länsstyrelsen.
- Byggnadsminne eller kyrkliga byggnadsminnen kan behöva tillstånd hos länsstyrelsen för förändringar beroende på vad som står i beslutet för byggnadsminnet.
- Förvanskning och varsamhet ska vara med som kontrollpunkter i kontrollplanen.
- Om löpande kontroll under byggtid behövs – begär att byggherre tar med en certifierad sakkunnig för kulturvärden som följer projektet.

## Byggprocessen

### Krav för att få påbörja ett byggprojekt

Innan ett byggprojekt får starta ska miljö- och stadsbyggnadskontoret utfärda ett beslut om startbesked. Detta gäller för alla åtgärder som kräver bygglov och anmälan<sup>29</sup>. Syftet med startbeskedet är att byggherren ska visa miljö- och stadsbyggnadskontoret att de regler och föreskrifter som gäller vid byggande kommer att följas och kontrolleras under projektet.<sup>30</sup>

### Kontrollplan och tekniskt samråd i projekt med särskilda värden

Till varje projekt ska byggherren eller kontrollansvarig där så krävs, ta fram ett förslag till *kontrollplan*. I kontrollplanen ska det framgå hur de tekniska egenskapskraven ska tillgodoses och hur de ska kontrolleras. Det ska även framgå på vilket sätt projektet ska säkerställa att de planerade åtgärderna görs på ett varsamt sätt (PBL 8 kap 17 §) och utan att förvanska byggnadens värden (PBL 8 kap 13 §). I detta skede handlar det i större utsträckning om detaljutförande och val av metod/material, än vad som går att beakta i samband med bygglovsprövningen. Byggnadsinspektör kan kräva att mer omfattande tekniska underlag/utredningar tas fram som komplement till kontrollplanen.

För mer omfattande projekt krävs även ett *tekniskt samråd* som krav för startbesked. På tekniskt samråd ska projektet gås igenom och byggherre tillsammans med kontrollansvarig ska redovisa punkterna i föreslagen kontrollplan.<sup>31</sup>

För att ett slutbesked ska kunna utfärdas när projektet är slutfört ska kontrollansvarig intyga att punkterna i kontrollplanen har efterföljts.

### Antikvariskt särskilt sakkunnig

Om ett ombyggnadsförslag är särskilt omfattande eller komplicerat, om byggnaden påvisar stora kulturhistoriska värden med många detaljer och om byggherren själv inte har den kompetensen kan byggherren behöva stöd i form av antikvariskt sakkunnig. För medverkan i PBL-ärenden ska antikvarie vara certifierad sakkunnig inom kulturvärden. Bygglovshandläggare tillsammans med byggnadsinspektör avgör om sakkunnig krävs. Ju tidigare en antikvariskt sakkunnig kopplas in i projektet, desto bättre. Under byggprocessen kan den antikvariskt sakkunniga bistå med sin kompetens. Till exempel genom dokumentation, genom möten på plats med byggherren och de som utför byggnadsjobbet.

---

<sup>29</sup> Anmälan - PBL kunskapsbanken - Boverket

<sup>30</sup> Startbesked - PBL kunskapsbanken - Boverket

<sup>31</sup> Kontrollansvariga - PBL kunskapsbanken - Boverket

## Slutbesked

Det krävs slutbesked för alla åtgärder som omfattas av ett startbesked. För att få slutbesked krävs att byggherren visar att alla krav som gäller för åtgärden enligt lovet, kontrollplanen, startbeskedet eller beslut om kompletterande villkor är uppfyllda. Det får inte heller finnas något skäl att ingripa med tillsyn.<sup>32</sup>

### Checklista vid startbesked, tekniskt samråd och slutbesked

- Byggnadsinspektör kontrollerar i bygglovet om byggnaden har särskilda värden.
- Byggnadsinspektör och bygglovshandläggare avgör om en sakkunnig i kulturvärden behöver stötta byggherrens organisation. Den sakkunniga medverkar från tekniskt samråd samt under hela byggskedet för att ta ställning till antikvariska frågor som uppstår och dokumenterar arbetet.
- Byggherren/kontrollansvarig ska redovisa hur ändringen görs varsamt som en punkt i kontrollplanen. Om en byggnad är *särskilt värdefull* ska även förvanskningsförbud vara med som en kontrollpunkt.
- På tekniskt samråd går kontrollplanen igenom. Det ska vara tydligt att varsamhetskrav och förvanskningsförbud ska följas. Byggherren kan redovisa det exempelvis genom detaljerad beskrivning, antikvarisk förundersökning eller antikvariskt utlåtande.
- Som krav för slutbesked ska byggherren kunna visa en ifyllt kontrollplan. Om sakkunnig krävdes i samband med startbeskedet ska denne, efter ombyggnaden skriva en antikvarisk slutredovisning/antikvariskt utlåtande som ska ingå i byggherrens egenkontroll. Sakkunnig ska verifiera med signatur i kontrollplanen att kraven i 8 kap 13 och 17 §§ är uppfyllda.

---

<sup>32</sup> Slutbesked – PBL kunskapsbanken – Boverket